



Anders Linnemann Andersen

Mejlbyvej 639
8530 Hjortshøj

12. april 2024

Side 1 af 7

Ejendommens matr.nr.: 7 k, Todbjerg By, Todbjerg
Adresse: Bøggildsvej 40, Todbjerg, 8530 Hjortshøj
Vedrørende: Landzonetilladelse til lovliggørelse af sekundær bebyggelse og boligareal i garagebygning

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til sekundær bebyggelse og boligareal i garagebygning på matr.nr. 7 k, Todbjerg By, Todbjerg, beliggende Bøggildsvej 40, Todbjerg, 8530 Hjortshøj.

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13
www.aarhus.dk/byggeri

Tilladelsen er givet på baggrund af ejers henvendelse til BBR i marts 2023 og efterfølgende korrespondance med hhv. BBR og Byggeri.

Sag:
S2024-5526

En landzonetilladelse bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år.

Sagsbehandler:
Keith Krogh Lassen

Byggeriet er først lovligt når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister og om byggetilladelse.

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter lovliggørelse af:

- Indretning af bolig i en del af garagebygningen (Byg 3), samt påbygning af kvist i tagetagen. Fremtidigt boligareal i Bygning 3 bliver 34 m² i stueetagen og 12 m² i tagetagen. Boligdelen godkendes som anneks til stuehuset (Byg 1) og kan ikke godkendes som en selvstændig bolig.
- Opstilling af 2 stk. 20-fods containere og 2 stk. 40-fods containere. Containerne vil fremover stå samlet i containerområdet. Containerne anvendes til udhusformål. Samlet areal af containere 15+15+30+30 = 90 m².
- 9 m² overdækning i forbindelse med fasan-voliere.

De nævnte forhold fremgår af luftfoto herunder:



12. april 2024

Side 2 af 7



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 3,2 ha.

BBR-oplysninger

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

- Bygning nr. 1: Stuehus på 106 m²
- Bygning nr. 2: Tidligere udhus på 72 m². Findes ikke længere og bliver slettet
- Bygning nr. 3: Garagebygning på 191 m². Registrering af bygningens anvendelse vil blive ajourført i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Natura 2000 og Naturbeskyttelse

Natura 2000

Aarhus Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller



rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitats-bekendtgørelsen.

12. april 2024

Side 3 af 7

De ansøgte forhold berører ikke kortlagte § 3-områder.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller kommuneplanrammer.

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som bevaringsværdigt landskab.

De bevaringsværdige landskaber skal bevares og beskyttes mod ændringer, der kan svække eller udviske landskabets kvaliteter. Der bør ikke opføres byggeri og anlæg i de bevaringsværdige landskaber. Med byggeri og anlæg menes udover byggeri f.eks. også terrænregulering, jorddeponering og tekniske anlæg.

Besigtigelse

Vi har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af projektmateriale, ansøgers oplysninger og luftfotos fra forskellige perioder.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 20.02.2024 til den 05.03.2024.

Der er indkommet bemærkninger til projektet fra naboerne i Bøggildsvej 38.

Besvarelserne vedrører hovedsageligt anvendelsen af ejendommen.

Naboerne skriver:

"Vi har følgende kommentarer til punktet "opstilling af 2 stk. 20-fods containere og 2 stk. 40-fods containere". Vores bekymring går på at disse containere vil blive brugt i erhvervsøjemed. da ejeren har en entreprenør



virksomhed på Bøggildsvej nr. 30. (Som er vores nabogrund til den modsatte side af vores grund).

Vi har allerede nu set en vis sammenblanding af driften mellem Bøggildsvej 30 og 40. Hvilket i visse perioder afstedkommer støj fra entreprenørmaskiner m.m. og projektør lys morgen og aften.

Vi mener ikke at Bøggildsvej 40 er udlagt til Erhvervsområde?"

12. april 2024

Side 4 af 7

Indsigelsen har været sendt til kommentering hos dig.

Du skriver, at du ikke har intentioner om at drive virksomhed fra ejendommen, men at der kan forekomme maskiner på adressen i forbindelse med reparationer eller arbejde i skoven.

Vi kan tilføje at det er korrekt at ejendommen **ikke** ligger i et erhvervsområde. Der er med denne tilladelse **ikke** godkendt entreprenørvirksomhed på ejendommen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at lovliggørelse af forholdene ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. En del af garagebygningen var i forvejen godkendt til kontor. Ændring til bolig kan dermed ske uden væsentlig ombygning. Ved at samle containerne det pågældende sted, opleves de som havende tilknytning til det eksisterende byggeri. Containerne er desuden delvist afskærmet af beplantning ud mod vejen. Vi vurderer dermed ikke at bebyggelsen resulterer i spredt bebyggelse og/eller syner som byspredning.

Aarhus Kommune vurderer ikke at lovliggørelsen af forholdene påvirker områdets landskabskarakter væsentligt. Containerne samles relativt tæt på ejendommens øvrige bebyggelse og er delvist afskærmet af beplantning.

Vi har vurderet, at indsigelser ikke giver anledning til anden afgørelse. Dog med den bemærkning at arealet ikke kan anvendes til entreprenørvirksomhed, herunder parkering af maskiner og oplag.



Retsregler

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.

12. april 2024

Side 5 af 7

Hovedformålet med planlovens zonedeling er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver også lovliggørende byggetilladelse.

Byggesagsbehandlingen genoptages efter klagefristens udløb.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 15-04-2024.

Der kan klages til Planklagenævnet over, at landzonetilladelsen er givet. Klagefristen er 4 uger regnet fra annonceringen.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 13-05-2024

Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.



Med venlig hilsen

12. april 2024

Keith Krogh Lassen
Byggesagsbehandler

Side 6 af 7

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

12. april 2024

Side 7 af 7

PLANLOVEN

FØRHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Som hovedregel kan kun retlige spørgsmål påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetencerreglerne. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige afgørelser.

Afgørelser i forbindelse med byggeri m.v., der kræver landzonetilladelse, kan dog også påklages med hensyn til skønsmæssige afgørelser.

HVEM KAN KLAGE

Klage kan indsendes af alle, der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

KLAGEMYNDIGHED

Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.